

## **Bericht zur Mitteilungsvorlage GR Drs 120/2019**

### **Städtebauliches Entwicklungskonzept Walz-Areal und Umfeld westlich der Solitudestraße im Stadtbezirk Weilimdorf**

#### Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage
2. Beschlusslage UTA 2011
3. Vorliegende Anträge bzw. Aufträge aus den politischen Gremien 2017/2018
4. Planerische Rahmenbedingungen/Städtebauliche Analyse
5. Nutzungsansätze und Flächenbedarfe
6. Städtebauliches Entwicklungskonzept – Verfahren und Ablauf
7. Städtebauliche Leitplanken/Zielstellungen
8. Entwicklungsszenarien in Varianten
9. Resümee wesentlicher Aspekte
10. Weiteres Vorgehen

#### **1. Ausgangslage**

Im Stadtbezirk Weilimdorf vollzieht sich im Gesamtbereich westlich der Solitudestraße zwischen B 295 im Norden und der Engelbergstraße im Süden ein umfassender Wandel in der bestehenden baulichen und funktionalen Struktur. Aufgrund der Lage, der Größe und der Nutzung hat dieser Bereich gleichzeitig eine große Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung im Stadtbezirk.

Neben den bereits seit längerer Zeit bekannten Entwicklungen (insbesondere dem Leerstand des Areals der ehemaligen Gärtnerei Walz mit verschiedenen Nachnutzungsvorschlägen, dem Abriss von Gebäuden und dem damit verbundenen Entfall des Vereinsheims bzw. der Geschäftsstelle der SG Weilimdorf, dem Neubau einer temporären Flüchtlingsunterkunft sowie einer Interims-Kindertagesstätte) haben sich verschiedene, teils konkurrierende Nutzungsansätze ergeben. Dabei handelt es sich u. a. um den Vorschlag aus dem Bürgerhaushalt zum Neubau einer Sporthalle sowie den Standortvorschlag aus den Reihen des Bezirksbeirats für den Bau eines Bürgerhauses. Darüber hinaus besteht aus Reihen der politischen Gremien der Prüfauftrag für die Realisierung von Wohnungsbau im Bereich der ehemaligen Gärtnerei Walz.

Im Hinblick auf die Sportentwicklung in Weilimdorf ist ein kurz- bzw. längerfristiger Bedarf an zusätzlichen Flächen vorhanden (siehe Kapitel 5). In dem durch Sportnutzung vorgeprägten Bereich befinden sich die Sportanlagen des Vereins SG Weilimdorf, der mit ca. 1.550 Mitgliedern der größte Sportverein im Stadtbezirk ist. Für diese Sportanlagen besteht teilweise ein erheblicher Sanierungs- bzw. Erneue-

rungsbedarf. Durch den Bau der temporären Kindertagesstätte sowie der Flüchtlingsunterkunft kommt es darüber hinaus derzeit zu einer räumlichen Zweiteilung des Sportbereichs.

Aufgrund der beschriebenen Rahmenbedingungen sieht das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung einen städtebaulichen Neuordnungsbedarf für den gesamten Bereich. Ziel ist daher die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts, das die verschiedenen Belange (u. a. der Sportentwicklung, des Bedarfs an zusätzlichen Wohnbauflächen im Stadtgebiet, sozialer Aspekte, umweltrelevanter Aspekte) prüft und ggf. integriert. Dabei sollen mögliche kurz- und längerfristige Entwicklungsperspektiven für den Bereich aufgezeigt werden. Ein Kernbereich bei den Planungen ist dabei das Areal der ehemaligen Gärtnerei Walz (im Weiteren als Walz-Areal bezeichnet).

## **2. Beschlusslage UTA 2011**

Auf Grundlage der Mitteilungsvorlage GR Drs 664/2010 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik (UTA) am 19. Juli 2011 mit zwölf Ja-Stimmen, vier Nein-Stimmen und einer Enthaltung beschlossen, auf dem Walz-Areal die Entwicklung eines Wohngebiets nicht weiter voranzutreiben, sondern eine Nutzung als Sportgebiet vorzusehen (zu den Gründen siehe GR Drs 664/2010).

## **3. Vorliegende Anträge bzw. Aufträge aus den politischen Gremien 2017/2018**

Es besteht ein Prüfauftrag aus der UTA-Sitzung vom 16.05.2017 (siehe hierzu Niederschrift-Nr. 190/TOP 1a). Dieser wurde der Verwaltung mehrheitlich mit 14 Ja- und 3 Nein-Stimmen erteilt. Die im Auftrag geforderte Prüfung der Machbarkeit von Wohnbebauung auf dem Walz-Areal unter den aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen erfolgt im Rahmen der vorliegenden Mitteilungsvorlage.

Der Verwaltung liegt derzeit der GR-Antrag Nr. 122/2018 vom 08.05.2018 („Entwicklungskonzept westlich der Solitudestraße in S-Weilimdorf“) vor. Eine Stellungnahme zu dem genannten Antrag erfolgt ebenso mittels vorliegender Mitteilungsvorlage.

## **4. Planerische Rahmenbedingungen/Städtebauliche Analyse**

Aus der städtebaulichen Analyse (siehe auch Plan Anlage 2) haben sich die nachfolgend aufgeführten Rahmenbedingungen ergeben, die bereits heute prägend sind und die Grundlage für alle weiteren Planungsüberlegungen darstellen. Das Plangebiet, das sich westlich der Solitudestraße zwischen der B 295 und der Engelbergstraße erstreckt, wird zur besseren Kennzeichnung bei der städtebaulichen Analyse bzw. den weiteren Planungsüberlegungen in die nachfolgend aufgeführten Bereiche A bis D gegliedert (siehe auch nachfolgende Abbildung sowie Pläne Anlage 2 bis 6):

- **Bereich A** (ca. 1,9 ha):  
Umfeld um die Interims-Kindertagesstätte, das Jugendhaus und die temporäre Flüchtlingsunterkunft
- **Bereich B** (ca. 7,5 ha):  
Umfeld um die heutigen Sport- und Tennisanlagen plus nördlicher Teil des Walz-Areals auf der **Fläche B.1**
- **Bereich C** (ca. 2,4 ha):  
Südlicher Teil des Walz-Areals und Umfeld
- **Bereich D** (ca. 9,2 ha):  
Bereich nördlich des Schnatzgrabens (entspricht einem im Flächennutzungsplan als Grünfläche für Frei-/Hallenbad dargestellten Bereich)



Abgrenzung Bereiche A bis D

#### Bestehende planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Der Regionalplan des Verbands Region Stuttgart setzt am westlichen bzw. nord-westlichen Rand des Plangebiets einen regionalen Grünzug fest.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für die Bereiche A, B und D überwiegend Grünfläche für Frei-/Hallenbad bzw. Sportfläche dar. Es besteht in diesen Bereichen ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1974, der einen Badeplatz (Frei-bad) bzw. Sport- und Spielplätze festsetzt (Bebauungsplan 1974/8).

Das Walz-Areal sowie die sonstigen Flächen im Bereich C sind im FNP als LG-Fläche (Landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich – Glashäuser) dargestellt. Am westlichen Rand ist darüber hinaus ein Aussiedlerhof planungsrechtlich dargestellt. Ein Bebauungsplan ist hier nicht vorhanden. Nicht außenbereichskonforme bauliche Entwicklungen in diesem Bereich würden dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung widersprechen.

Analog den Darstellungen im FNP stellt auch der Landschaftsplan einen Großteil des Plangebiets als Sportfläche dar. Im südlichen Teil wird ein Erwerbsgartenbau-bereich, landwirtschaftliche Fläche bzw. der Aussiedlerhof aufgeführt.

Der Bereich des Schnatzgrabens ist als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet (entsprechende Darstellung auch im FNP). Auch sind Flächen in diesem Bereich als HQ100-Flächen festgesetzt.

#### Lage, Nutzung, Städtebau

Wegen seiner Lage, Größe und Nutzung hat das Plangebiet eine besondere städtebauliche Wichtigkeit für Weilimdorf. Entsprechend sieht auch der Entwurf des Strukturkonzepts Nord den Bereich als einen Fokusraum im Stadtbezirk vor.

So befindet sich das Plangebiet trotz der Ortsrandlage am Übergang zum offenen Landschaftsraum an einem mittig zwischen den verschiedenen Stadtteilen des Stadtbezirks gelegenen, exponierten Standort. Auch grenzt der Bereich westlich an die zentrale Erschließungsachse des Stadtbezirks, die Solitudestraße, an. Im Plangebiet stehen Potenzialflächen zur Verfügung, die in entsprechender Größe an anderer Stelle in Weilimdorf nicht vorhanden sind. Mit den Sportanlagen der SG Weilimdorf ist das Gebiet (insbesondere der Bereich B) durch sport- und freizeitbezogene Nutzungen geprägt. Im nördlichen Bereich A bestehen darüber hinaus verschiedene gemeinbedarfsbezogene Nutzungen (Jugendhaus, temporäre Kindertagesstätte, Flüchtlingsunterkunft). Das Plangebiet übernimmt deswegen eine wichtige stadtbezirksweite Funktion für Sport, Naherholung, Freizeit und Gemeinbedarf.

Das Walz-Areal und dessen unmittelbares Umfeld (Bereich C und die Fläche B.1) sind derzeit geprägt durch die in großen Teilen leerstehenden baulichen Anlagen (Gewächshäuser, Verwaltungsgebäude, Freianlagen) und teilversiegelten Flächen des seit längerer Zeit aufgegebenen Gärtnereibetriebs. Hier ergeben sich Defizite im Orts-/Landschaftsbild durch Trading-Down-Ansätze. Neben den Anlagen des ehemaligen Gärtnereibetriebs sind Acker-/Wiesenflächen in einer differenzierten Eigentümerstruktur vorhanden. Den westlichen Rand des Bereichs C begrenzt eine Gebäudestruktur, die als landwirtschaftlicher Betrieb formell gekennzeichnet ist, als solcher jedoch seit mehreren Jahren nicht mehr betrieben wird. Heute wird dieses Gebäude als Wohnhaus genutzt.

Nördlich des Schnatzgrabens (Bereich D) besteht eine kleinteilige Struktur aus Acker-, Wiesen- und Kleingartenflächen mit einer hohen ökologischen Wertigkeit. Der Schnatzgraben fließt im nördlichen Teil des Plangebiets in Ost-West-Richtung. Er bildet den Übergang zwischen dem Sportgelände und dem offenen Landschaftsraum. Das Bachbett ist derzeit sehr beengt und von einem unnatürlichen Gewässerverlauf geprägt. Ein ausreichender Gewässerrandstreifen sowie eine Aufwertung des Gewässerverlaufs werden daher angestrebt.

Im Plangebiet besteht eine teilweise räumliche Trennung zusammengehöriger Nutzungsbereiche und eine daraus resultierende heterogene Gemengelage. So wird die Gewichtheberhalle durch die Baukörper der temporären Kindertagesstätte bzw. der Flüchtlingsunterkunft von den übrigen Sportanlagen getrennt. Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit vor Realisierung der Gebäude erfolgte die Positionierung der Interimbauten für die Kindertagesstätte bzw. die Flüchtlingsunterkunft ohne städtebauliches Gesamtkonzept.

Die an das Plangebiet angrenzende Solitudestraße hat als Teil der historischen Landschaftsachse und als Kulturdenkmal eine hohe städtebauliche Bedeutung und eine Visitenkartenfunktion für den Stadtbezirk. Gleichzeitig haben die Straße und die dort verlaufende Stadtbahntrasse in Teilabschnitten den Effekt einer Trennwirkung zwischen den Bestandsquartieren des Stadtteils Wolfbusch östlich der Solitudestraße und dem Plangebiet westlich davon. Entsprechendes gilt für die südlich angrenzende Engelbergstraße. Dieser Effekt wird durch eine komplexe Erschließungssituation (siehe Punkt Erschließung) noch verstärkt.

#### Eigentumsverhältnisse

Bei einem Großteil der Flurstücke in den Bereichen A und B handelt es sich um städtische Grundstücke. Die Fläche B.1 (nördlicher Teil des Walz-Areals sowie ein zusätzliches Wohngrundstück) befindet sich in privatem Eigentum.

Der Bereich C (südlicher Teil des Walz-Areals) besteht aus mehreren privaten Grundstücken, die eigentumsrechtlich nicht alle dem ehemaligen Gärtnereibetrieb zugeordnet sind, sondern teilweise von diesem in Pacht betrieben wurden. Ein einzelnes Grundstück am südlichen Rand des Bereichs C ist hier in städtischem Eigentum. Der Bereich D ist durch eine kleinteilig parzellierte Grundstücksstruktur (städtisch und privat) geprägt.

#### Erschließung

Hinsichtlich des motorisierten Individualverkehrs (MIV) besteht im Plangebiet eine komplexe Erschließungssituation. Das Plangebiet wird heute über zwei Zufahrten von der Solitudestraße erschlossen, die beide die dort verlaufende Stadtbahntrasse in Form von lichtsignalgesteuerten Bahnübergängen queren. Die nördliche der beiden Zufahrten erschließt den Bereich der Sportanlagen, die Flüchtlingsunterkunft und die Kindertagesstätte.

Die südliche Zufahrt dient insbesondere der Erschließung des Walz-Areals. Beim Stadtbahnausbau und dem damit verbundenen Planfeststellungsverfahren wurde dieser Zufahrt und der dazugehörigen Bahnquerung seitens der SSB bzw. der Technischen Aufsichtsbehörde des Regierungspräsidiums Stuttgart nur zugestimmt, da sie für die Erschließung des damals noch bestehenden Gärtnereibetriebs erforderlich war. Da die SSB grundsätzlich bemüht ist, die Anzahl der Querungen der Stadtbahngleise zu minimieren, ist aufgrund der Aufgabe des Gärtnereibetriebs künftig von einem Entfall der südlichen Zufahrt zum Walz-Areal bzw. der Reduzierung auf nur noch eine Zufahrt zur Erschließung des Gesamtbereichs auszugehen.

Abhängig von der zukünftigen Nutzung muss daher im weiteren Verlauf geprüft werden, wie das Plangebiet erschlossen werden kann. Es ist zu klären, ob für eine leistungsfähige und funktionierende Gebietserschließung der bestehende nördliche Knotenpunkt ausreichend ist oder ein Ausbau bzw. eine Verlegung erforderlich wird.

Durch zwei Stadtbahnhaltestellen (Haltestellen Wolfbusch bzw. Bergheimer Hof) ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden und aus den meisten Stadtteilen des Stadtbezirks Weilimdorf gut erreichbar. Das Plangebiet ist darüber hinaus gut in das Fuß- und Radwegenetz im Stadtbezirk (u. a. Lage an einem wichtigen Verbindungsweg zwischen den Stadtteilen Giebel und Wolfbusch) eingebunden.

Derzeit wird die Radwegführung entlang der Solitudestraße zwischen der Engelbergstraße und der Rastatter Straße neu konzipiert. Die Breite des heutigen Rad- und Gehwegs ist für eine kombinierte Nutzung nicht ausreichend. Neben anderen Alternativen wird daher geprüft, inwieweit eine aus verkehrsplanerischer Sicht wünschenswerte Verbreiterung des bestehenden Wegs um 2,00 m in westlicher Richtung möglich wäre. Bei den hierfür benötigten angrenzenden Flächen handelt es sich um teils städtische, teils private Grundstücksanteile.

#### Lärmbelastungen

Durch die Sportnutzungen bzw. die unmittelbar angrenzende Lage an die Hauptschließungsstraßen Solitudestraße bzw. Engelbergstraße (MIV und Stadtbahnverkehr) bestehen teils erhebliche Lärmbelastungen im Plangebiet und den angrenzenden Quartieren. Daher wurde bereits im Jahr 2010 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (siehe GRDRs 664/2010).

Im Jahr 2017 wurde die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) novelliert. Wesentliche Änderung gegenüber der vor 2017 gültigen Fassung ergeben sich u. a. daraus, dass die Immissionsrichtwerte für die abendlichen Ruhezeiten zwischen 20 und 22 Uhr sowie für die Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen von 13 bis 15 Uhr um 5 dB(A) erhöht und damit an die Tageswerte angepasst werden. Damit gelten für diese Zeiten die gleichen Richtwerte wie tagsüber außerhalb der Ruhezeiten. Unberührt bleiben die morgendlichen Ruhezeiten.

Vor dem Hintergrund der geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen wurde aktuell eine weitere, ergänzende schalltechnische Untersuchung (Büro Heine und Jud, Machbarkeitsstudie Walz-Areal, 25. Januar 2019) erarbeitet. Dabei wurden in verschiedenen Entwicklungsszenarien unterschiedliche Nutzungskombinationen (Sport und/oder Wohnen in Ergänzung mit Gemeinbedarf) geprüft.

Die schalltechnische Untersuchung wurde in einer ersten, groben Prüfstufe zunächst auf Grundlage von schematischen Nutzungsabgrenzungen mit einem Worst-Case-Ansatz durchgeführt. Daher wurde in diesem ersten Schritt auf eine differenzierende Betrachtung von bestehenden und neuen Sportanlagen verzichtet. Es werden Aussagen zu einer prinzipiellen Machbarkeit getroffen. Abhängig von den im weiteren Planungsverlauf zu konkretisierenden Nutzungen und deren genauen Positionierung muss die schalltechnische Untersuchung weiter detailliert werden.

Auf die Ergebnisse der aktuellen schalltechnischen Untersuchung wird szenarienabhängig in Kapitel 8. eingegangen. Ein Auszug der wesentlich relevanten Lärmkarten der schalltechnischen Untersuchung findet sich in Anlage 7.

#### Stadtklima/Lufthygiene

Im Klimaatlas der Region Stuttgart ist der nördliche Teil des Plangebiets als Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität beschrieben. Der südliche Teil des Plangebiets (u. a. im Bereich des Walz-Areals) ist als bebauter Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion gekennzeichnet. Es besteht eine erhebliche klimatische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Es ist ein in Nordostrichtung verlaufender Kaltluftstrom vorhanden. Auch sind insbesondere die Freiflächen im südlichen Teil des Walz-Areals eingebettet in ein ausgedehntes Kaltluftentstehungsgebiet, das sich zusammenhängend zwischen Weilimdorf und Giebel erstreckt und in die westlich angrenzende Gäulandschaft überleitet.

Aus stadtklimatischer Sicht soll zwischen Walz-Areal und Engelbergstraße ein deutlicher Grünbereich als Korridor erhalten bleiben. Eine bauliche Nutzung insbesondere des südlichen Teils des Walz-Areals wird insofern als kritisch bewertet.

Das Plangebiet wird an zwei Seiten von Straßen mit sehr hoher (Solitudestraße) bzw. hoher (Engelbergstraße) Verkehrsbelastung begrenzt. Die potentielle Luftbelastung mit Schadstoffen wird entsprechend als hoch eingestuft. Nutzungsabhängig müssen hier im weiteren Planungsverlauf entsprechende Schutzmaßnahmen geprüft werden.

#### Sonstige umweltrelevante Belange

Im Plangebiet sind zwei Flächen (Teilbereich des Walz-Areals und die Fläche westlich angrenzend an die Kindertagesstätte) als Altlastenverdachtsflächen dargestellt. Diese Flächen müssen im weiteren Verlauf vertieft geprüft werden. Im Bereich C, südwestlich des Walz-Areals, befinden sich in einer Teilfläche in Richtung Engelbergstraße Böden mit hoher Qualitätsstufe. Eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich würde einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden verursachen.

Sonstige umweltrelevante Belange (u. a. im Zusammenhang mit den nördlich bzw. nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Landschaftsschutz- bzw. FFH-Gebieten) müssen im Rahmen weiterführender Planungen untersucht werden.

## **5. Nutzungsansätze und Flächenbedarfe**

Für das Plangebiet bestehen von unterschiedlicher Seite verschiedene Nutzungsansätze bzw. -interessen, die im Hinblick auf Flächenverfügbarkeit und potentielle Nutzungskonflikte teilweise in Konkurrenz zueinanderstehen. Nachfolgend werden die verschiedenen Nutzungsansätze dargestellt:

#### Sportflächen

Das Plangebiet ist bereits heute durch sportbezogene Nutzungen (insbesondere durch die Anlagen der SG Weilimdorf) geprägt. Darüber hinaus stellt das Gebiet ein Flächenpotenzial dar, das in vergleichbarem Umfang im Stadtbezirk nicht vorhanden ist. Vor diesem Hintergrund ist bei der weiteren Entwicklung des Plangebiets

insbesondere auch die künftige Sportentwicklung im Stadtbezirk Weilimdorf zu betrachten.

So ist es zur langfristigen Sicherung und Entwicklung des Sportbetriebs im Stadtbezirk allgemein und der SG Weilimdorf im Speziellen erforderlich, nicht nur den heutigen Status Quo zu untersuchen. Es sind darüber hinaus zukünftige Bedarfe, neue Entwicklungen (z. B. Öffnung der Anlagen für Freizeit- und Straßenteams und Etablierung neuer sportlicher Nutzungen), der Entfall von Sportflächen an anderer Stelle im Stadtbezirk (beispielsweise im Stadtteil Hausen) mit potentiellen Bündelungseffekten an der Solitudestraße sowie sportliche Auf- oder Abstiege mit einzubeziehen. Auch mögliche künftige Kooperationen der beiden Weilimdorfer Sportvereine (SG Weilimdorf und TSV Weilimdorf) stehen im Raum. Die dauerhafte Sicherung der Weilimdorfer Sportvereine und die Aufrechterhaltung von Sportentwicklungsmöglichkeiten haben für den Stadtbezirk eine entsprechende Wichtigkeit.

Das Amt für Sport und Bewegung hat in diesem Zusammenhang nachfolgende Bedarfsmeldung erstellt, in der kurz- und längerfristige Bedarfe für die Sportentwicklung im Stadtbezirk dargestellt werden:

*Als Ersatz für nicht mehr vorhandene Sportflächen:*

- Ein **Fußballspielfeld**
  - ca. 7.500 m<sup>2</sup>
  - Als Ersatz für das entfallene Spielfeld im Stadtteil Hausen
- Ein **Sportvereinszentrum** u. a. mit einer Gymnastikhalle und einer integrierten Geschäftsstelle
  - ca. 1.300 m<sup>2</sup>
  - U. a. zur Weiterentwicklung des Sportbetriebs und als Ersatz für die abgerissene Geschäftsstelle in der Solitudestraße 111
- Ein **Beachvolleyballfeld**
  - Als Ersatz für den entfallenen Standort an der temporären Kindertagesstätte

*Als Ersatz für noch vorhandene, jedoch ggf. zu ersetzende Sportflächen:*

- Eine **Ringer-/Kraftsporthalle**
  - ca. 32 x 25 m (ca. 800 m<sup>2</sup>)
  - Als Ersatz für die mittelfristig entfallende Gewichtheberhalle, die sich mittlerweile räumlich getrennt von den sonstigen Sportanlagen im nördlichen Bereich A befindet.
- Ein **Kunstrasen(klein)-Spielfeld**
  - Abhängig von der weiteren Entwicklung als Ersatz für den Fall, dass das Kleinspielfeld westlich der Kindertagesstätte zugunsten anderer Nutzungen entfallen/verlagert werden sollte.
- Die für die Sportflächen benötigten **Stellplätze**
  - Für künftige Sportflächen bzw. als Ersatz, für den Fall, dass der Parkplatz bei der Kindertagesstätte/Flüchtlingsunterkunft zugunsten anderer Nutzungen entfallen/verlagert werden sollte.

*Noch nicht vorhandene Sportflächen, jedoch kurz-/längerfristige Bedarfe:*

- Eine **Drei-Feld-Sporthalle**
  - ca. 2.500 m<sup>2</sup>



- Wie im gesamten Stadtgebiet besteht auch im Stadtbezirk Weilimdorf eine deutliche Unterversorgung an gedeckten Sportflächen bzw. Sport-/Turnhallen.
- Der Vorschlag für die Errichtung einer neuen Sporthalle in Weilimdorf wurde bereits mehrfach im Rahmen des Bürgerhaushalts vorgebracht.
- Eine **Frischlufthalle**
  - ca. 35 x 20 m (ca. 700 m<sup>2</sup>)
  - Als Weiterentwicklung des Sportflächenangebots. So sollen durch Verlagerungseffekte Hallenzeiten für andere Sportarten wie z. B. Handball geschaffen werden, ggf. in Kooperation mit dem TSV Weilimdorf.

Darüber hinaus sind **zusätzliche Flächenbedarfe** für Trendsportarten, Bewegungsinseln und die Nutzung durch Freizeit-/Straßenmannschaften etc. zu berücksichtigen.

Das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung hat in einem Testentwurf als Flächenlayout die vom Amt für Sport und Bewegung gemeldeten Bedarfe für die Sportentwicklung im Plangebiet schematisch - zunächst ohne eine abschließende städtebauliche Qualifizierung – dargestellt (siehe Plan Anlage 6). Anhand dessen kann eine Einschätzung darüber getroffen werden, inwieweit die im Plangebiet zur Verfügung stehenden Flächen für die Bedarfe der Sportflächenentwicklung ausreichend sind. Es zeigt sich hierbei, dass unter Inanspruchnahme eines Großteils der potentiell zur Verfügung stehenden Flächen, nicht alle Bedarfe abgebildet werden können (u. a. ein Fußball-Spielfeld mit ca. 7.500 m<sup>2</sup>).

Vor dem Hintergrund, dass auch in anderen Bereichen im Stadtbezirk keine ausreichenden Flächenreserven zu Verfügung stehen und gleichzeitig andere Nutzungsoptionen für das Plangebiet diskutiert werden, ist demnach zu klären, ob und in welchem Umfang im Plangebiet (insbesondere auch im Bereich des Walz-Areals – Fläche B.1 bzw. Bereich C) Flächen für die Sportentwicklung vorgehalten werden sollen.

#### Schwimmbad

Im Bereich nördlich des Schnatzgrabens (Bereich D) ist im Flächennutzungsplan bzw. im Bebauungsplan 1974/8 planungsrechtlich eine Schwimmbad-Fläche dargestellt. Eine Abfrage bei den Bäderbetrieben Stuttgart (BBS) hat in diesem Zusammenhang Folgendes ergeben: Die Anzahl von fünf bestehenden städtischen bzw. drei durch Vereine betriebenen Freibäder im Stadtgebiet wird als ausreichend für die öffentliche Nutzung angesehen, wenngleich die einzelnen Standorte für Nutzer aus Weilimdorf als nicht optimal zu werten sind. Darüber hinaus wird auf weitere Freibäder in der Umgebung von Weilimdorf außerhalb des Stadtgebiets hingewiesen. Vor diesem Hintergrund sollte im weiteren Planungsverlauf die Notwendigkeit der (planungsrechtlichen) Vorhaltung einer Schwimmbadfläche im Bereich D auch unter Berücksichtigung der dort bestehenden freiräumlichen Strukturen (Kleingärten, Landwirtschaft, Schnatzgraben) erörtert werden.

#### Lehrschwimmbecken

Das Schulverwaltungsamt sieht einen schulischen Bedarf für ein Lehrschwimmbecken in Weilimdorf. In Stuttgart stehen Lehrschwimmbecken ausschließlich den Schulen und Vereinen zu Verfügung, nicht der Öffentlichkeit. Im Stadtbezirk ist

keine entsprechende Einrichtung vorhanden. Die Schülerinnen und Schüler sämtlicher Weilimdorfer Schulen müssen derzeit mit einem Bäderbus in das Stadtbad Feuerbach gefahren werden. Entsprechend wird der Stadtbezirk Weilimdorf in einem Bericht zum Bäderentwicklungsplan 2030 bzgl. der Schwimmmöglichkeiten für Schulen als „weißer Fleck“ beschrieben (siehe GR Drs 990/2018) und der Neubau eines Lehrschwimmbeckens empfohlen. Ein Lehrschwimmbecken in Weilimdorf würde demnach das Stadtbad Feuerbach deutlich entlasten. Entsprechend dieser Bedarfslage formuliert auch ein fraktionsübergreifender GR-Antrag (Antrag Nr. 27/2019 vom 18.01.2019) das Ziel der Realisierung eines Lehrschwimmbeckens bzw. Lehrschwimmbads in Weilimdorf.

Aus Sicht des Schulverwaltungsamts wäre als Standort für ein Lehrschwimmbecken eines der Schulgrundstücke der vier Weilimdorfer Grundschulen optimal. Öffentlich nutzbare Schwimm-/Hallenbäder können auf Schulgrundstücken wiederum nicht realisiert werden. Im weiteren Verlauf müsste auf den Schulgrundstücken die Verfügbarkeit von Flächen für ein Lehrschwimmbecken untersucht werden. Optional könnten Flächen im Plangebiet westlich der Solitudestraße als potentieller Standort geprüft werden.

#### Wohnen

Aus den Reihen der politischen Gremien wurde im Rahmen verschiedener Anträge bzw. Aufträge (u. a. GR-Antrag Nr. 122/2018 vom 08.05.2018; Prüfauftrag in der UTA-Sitzung vom 16.05.2017, Niederschrift-Nr. 190/TOP 1a; BB-Antrag Nr. 19/2018 vom 26.09.2018) gefordert, im Hinblick auf den Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen in Stuttgart die Machbarkeit einer Wohnnutzung im Bereich des Walz-Areals zu prüfen. Daher hat das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung in verschiedenen Entwicklungsszenarien (Sport und/oder Wohnen) auch das Thema Wohnen betrachtet (siehe Kapitel 8.).

#### Gemeinbedarf/Bürgerhaus

Bereits seit vielen Jahren gibt es im Stadtbezirk Weilimdorf Bestrebungen im Hinblick auf die Realisierung eines Bürgerhauses. Frühere Bedarfsermittlungen durch das Bezirksamt Weilimdorf hatten einen Bedarf von ca. 700 m<sup>2</sup> an Gemeinbedarfsfläche (u. a. für Vereins- und Kulturarbeit, Musikschule, Volkshochschule sowie Veranstaltungen) ergeben, der seitens des Haupt- und Personalamts bestätigt wurde. Dieser Bedarf kann im Bestand nicht erfüllt werden.

Im Hinblick auf einen möglichen Standort für ein Bürgerhaus stehen im zentralen Bereich des Stadtteils Weilimdorfs keine Flächen in adäquater Größe zur Verfügung. Nicht zuletzt aufgrund der guten Anbindung an den ÖPNV und der mittigen Lage im Stadtbezirk wird als mögliche Standortalternative daher auch ein Bereich an der Solitudestraße im Umfeld der temporären Kindertagesstätte, des Jugendhauses und der Flüchtlingsunterkunft diskutiert (Bereich A). Entsprechend formuliert ein Antrag des Bezirkbeirats Weilimdorf (Antrag Nr. 29/2014) das Ziel der Schaffung eines Bürgerhauses in diesem Bereich.

#### Temporäre Flüchtlingsunterkunft/Interims-Kindertagesstätte/Jugendhaus

Nach Auskunft des Amts für Liegenschaften und Wohnen soll die bestehende Flüchtlingsunterkunft (Bereich A) an der Solitudestraße bis voraussichtlich 2025 genutzt werden. Die aktuell vorliegende Baugenehmigung ist bis 2020 befristet. Wie

bei anderen Flüchtlingsunterkünften im Stadtgebiet auch, wird eine Verlängerung um fünf Jahre angestrebt.

Auch die bisherige Baugenehmigung für die Kindertagesstätte Solitudestraße 119 ist bis zum Jahr 2020 befristet. Auch hier soll eine für weitere fünf Jahre befristete Genehmigung beantragt werden (vgl. GR Drs. 26/2018).

Im Hinblick auf das an der Solitudestraße bestehende Jugendhaus (nördlicher Rand des Bereichs A) gibt es seitens der Jugendhaus Stuttgart gGmbH die Aussage, dass derzeit keine Erweiterungsplanungen für die Einrichtung bestehen.

#### Chloroplast e.V.

Der Verein Chloroplast e. V. betreibt auf Teilen des Walz-Areals ein Urban-Gardening-Projekt als Zwischennutzungskonzept. Inwieweit dieses Projekt auch über einen längerfristigen Zeitraum weiterverfolgt werden kann, ist ergebnisoffen im künftigen städtebaulichen Kontext zu klären. Die Möglichkeiten der Kombination mit anderen Nutzungsansätzen sind zu erörtern.

## **6. Städtebauliches Entwicklungskonzept – Verfahren und Ablauf**

Aufgrund des beschriebenen Wandels in der baulichen und funktionalen Struktur wird seitens des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung ein Neuordnungsbedarf für den Gesamtbereich westlich der Solitudestraße gesehen. Ziel ist es daher, ein städtebauliches Entwicklungskonzept zu erarbeiten, das als stadtplanerischer Rahmen bzw. als Gesamtkonzeption die Basis für alle weiteren kurz- und längerfristigen Planungsschritte im Zuge des Neuordnungsprozesses bildet. Damit soll es auch als Grundlage für potentiell notwendige Planungswettbewerbe bzw. eine ggf. erforderliche Änderung des Planungsrechts dienen.

Für die Erarbeitung des Entwicklungskonzepts wurden im Doppelhaushalt 2018/2019 Mittel bewilligt. Durch die Standortsuche für einen SSB-Stadtbahnbetriebshof im Stuttgarter Norden, bei der auch das Walz-Areal als möglicher Alternativstandort zur Prüfung stand, hatte sich der Planungsprozess jedoch im Weiteren zunächst auf die Klärung dieser Standortsuche fokussiert. Nachdem ein anderweitiger Standort gefunden wurde, wird der Planungsprozess nun fortgeführt.

Das Entwicklungskonzept soll u. a. unter Beteiligung der politischen Gremien, der Bürgerinnen und Bürger, der Vereine und sonstiger im Stadtbezirk relevanter Akteure erarbeitet werden. Die verschiedenen zur Diskussion stehenden Themen und Belange sollen dabei geprüft und nach Möglichkeit berücksichtigt werden. In einem ersten Schritt hat sich eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe mit Vertretern aus unterschiedlichen Referaten bzw. Ämtern gebildet und erste Ergebnisse erarbeitet, die in den vorliegenden Bericht zur Mitteilungsvorlage eingeflossen sind.

Im Bericht (siehe Kapitel 7.) bzw. in den beiliegenden Planunterlagen (siehe Pläne Anlage 3 bis 5) werden sog. städtebauliche Leitplanken anhand verschiedener Entwicklungsszenarien formuliert. Diese Leitplanken dienen als Basis für die weitere Erörterung mit den politischen Gremien sowie in der Öffentlichkeitsbeteiligung. So sollen die Leitplanken in einem nächsten Schritt anhand eines der vorliegenden

Entwicklungsszenarien in einer Bürgerbeteiligungsveranstaltung diskutiert und weiterentwickelt werden. Welches der Entwicklungsszenarien dabei präsentiert wird, ist abhängig vom Stimmungsbild in den politischen Gremien im Hinblick auf die zu klärende Nutzungsfrage. Auf Grundlage der Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung wird das Entwicklungskonzept abschließend ausgearbeitet.

## 7. Städtebauliche Leitplanken/Zielstellungen

Aus stadtplanerischer Sicht lassen sich für den Gesamtbereich - zunächst unabhängig von den verschiedenen, zur Diskussion stehenden Nutzungsansätzen - folgende allgemeine städtebauliche Leitplanken bzw. Zielstellungen formulieren, die im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt werden sollen:

- Sichtung und Sicherung von Flächenpotenzialen an einem für den Stadtbezirk Weilimdorf wichtigen Standort
- Stadträumlich-funktionale Neuordnung und Vernetzung innerhalb des Plangebiets
- Generierung von Synergieeffekten durch die Kombination sich ergänzender Nutzungen
- Verbesserung der Verknüpfung mit den angrenzenden Wohnquartieren
- Aufwertung des Orts-/Landschaftsbildes vor allem entlang der Solitudestraße sowie im Übergangsbereich zur freien Landschaft
- Entwicklung von attraktiven Aufenthaltsflächen im öffentlichen Raum
- Schaffung einer auch langfristig tragbaren Erschließungssituation (inkl. Parkierungs- bzw. Fuß-/Radwegekonzept)
- Entwicklung eines grünordnerischen Gesamtkonzepts (inkl. Fließgewässerentwicklung im Bereich Schnatzgraben)

Darüber hinaus werden in den nachfolgend aufgeführten städtebaulichen Entwicklungsszenarien (siehe Kapitel 8.) nutzungsabhängig zusätzliche städtebauliche Leitplanken definiert.

Bei der städtebaulichen Analyse des Gesamtbereichs haben sich drei Bereiche innerhalb des Plangebiets herauskristallisiert, die sich aus stadtplanerischer Sicht besonders als Entwicklungspotenziale eignen und daher als sog. Potenzialorte bezeichnet werden. In diesen Bereichen ist eine Entwicklung denkbar (ortsabhängig z. B. mit Gebäude/Freiraum/Platzfläche), die eine besondere Funktion im Plangebiet bzw. für den gesamten Stadtbezirk übernimmt und eine entsprechende Impulswirkung auf die umliegenden Bereiche hat. Es handelt sich im Einzelnen um nachfolgende Orte (siehe auch Pläne Anlage 3 bis 5):

### Potenzialort 1 im Bereich A:

- Areal im Bereich A südwestlich angrenzend an die Flüchtlingsunterkunft (bei einem potentiellen längerfristigen Entfall der Flüchtlingsunterkunft auch an deren Standort denkbar)
- Fläche in städtischem Eigentum
- Der Standort befindet sich mittig im Stadtbezirk. Er liegt in „der ersten Reihe“ an der zentralen Erschließungsachse Solitudestraße. Eine gute Anbindung an den ÖPNV (Stadtbahnhaltestelle Wolfbusch) ist gegeben.

- Heutige Nutzung als Parkplatz (ein adäquater Ersatz für entfallende Stellplätze müsste erfolgen)

#### Potenzialort 2 im Bereich B:

- Nördlicher Teil des Walz-Areals (Fläche B.1)
- Flächen in privatem Eigentum
- Teil des brachliegenden Gärtnereigeländes mit teilweise versiegelten Flächen (u. a. das ehemalige Verwaltungsgebäude der Gärtnerei), weitere angrenzende Hochbauten (u. a. Tennishalle)
- U. a. Lage am Verbindungsweg Wolfbusch – Giebel und räumliche Nähe zu zwei Stadtbahnhaltestellen

#### Potenzialort 3 im Bereich C:

- Südlicher Teil des Walz-Areals (Bereich C)
- Flächen in privatem Eigentum
- Teil des brachliegenden Gärtnereigeländes mit teilweise versiegelten Flächen (u. a. ehemalige Gewächshäuser)
- U. a. Lage am Verbindungsweg Wolfbusch – Giebel und räumliche Nähe zu zwei Stadtbahnhaltestellen

In den nachfolgenden Entwicklungsszenarien werden für diese Potenzialorte Nutzungsvorschläge gemacht.

## **8. Entwicklungsszenarien in Varianten**

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungsansätze, die für das Plangebiet bestehen, hat das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung verschiedene Entwicklungsszenarien erarbeitet (siehe auch Pläne Anlage 3 bis 5). Diese Entwicklungsszenarien bilden die Grundlage für die aktuelle schalltechnische Untersuchung des Büros Heine und Jud, die in einer ersten Prüfstufe zunächst auf Grundlage von schematischen Nutzungsabgrenzungen Aussagen zu einer grundsätzlichen Machbarkeit trifft und im weiteren Verlauf nutzungsabhängig zu vertiefen ist. Die wesentlichen Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden in einer dem jeweiligen Entwicklungsszenario zugeordneten schalltechnischen Bewertung im Folgenden wiedergegeben (siehe ergänzend auch Auszug der wichtigsten Lärmkarten der schalltechnischen Untersuchung in Anlage 7).

Eine genaue Abgrenzung der aufgeführten Bereiche A bis D, die aus teils städtischen, teils privaten Flurstücken bestehen, muss im weiteren Verlauf erörtert werden. Aufgrund der verschiedenen vorliegenden Nutzungsansätze ist abhängig von den tatsächlichen Flächenbedarfen, den letztlich zur Verfügung stehenden Flächen sowie sonstigen Rahmenbedingungen (u. a. den schalltechnischen Auswirkungen) zu prüfen und zu entscheiden, ob und in welchem Maß die einzelnen Nutzungen im Plangebiet berücksichtigt werden können.

### **8.1 Entwicklungsszenario 1 - Schwerpunkt Sport in Ergänzung mit Gemeinbedarf (siehe Plan Anlage 3)**

Ausgegangen wird bei diesem Szenario von folgender künftigen Entwicklung:

- **Bereich A:**

*Städtebau/Nutzung:*

- Ergänzung und Stärkung des bestehenden Gemeinbedarfsbereichs um weitere gemeinbedarfsbezogene Nutzungen
- Die Entwicklung eines Bürgerhauses im Bereich des Potenzialorts 1 ist aus städtebaulicher Sicht unter Beachtung sonstiger Rahmenbedingungen grundsätzlich denkbar. Aufgrund der bestehenden Nutzungen im Umfeld ist darüber hinaus auch die Kombination eines Bürgerhauses mit weiteren Nutzungen (z. B. Kindertagesstätte, andere gemeinbedarfsbezogene Nutzungen, sozialer Treffpunkt für die umliegenden Quartiere, Sporthalle) zu prüfen. Dem Bürgerhaus vorgelagert soll eine attraktive Platzfläche sein, die gleichzeitig den Auftakt in das Quartier bildet.
- Die in diesem Bereich entfallenden Stellplätze müssen im Umfeld (z. B. Tiefgarage Bürgerhaus) kompensiert werden.
- Die bestehende Gewichtheberhalle wird aus dem Bereich A in den Bereich B verlagert, um dort sportbezogene Nutzungen zu bündeln.

*Schalltechnische Bewertung:*

- Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde im Bereich A die Ansiedlung eines Bürgerhauses untersucht. In Bezug auf die bestehende Wohnnutzung östlich der Solitudestraße ist dabei festzustellen, dass es bei der Entwicklung eines Bürgerhauses aus schalltechnischer Sicht zu Einschränkungen kommen kann. Dies betrifft vor allem die sog. Nachtsituation ab 22.00 Uhr. Werden Veranstaltungen oder Nutzungen des Bürgerhauses im Zeitraum nach 22.00 Uhr vorgesehen, muss die Machbarkeit anhand konkreterer Planungen u. a. abhängig von der Positionierung des Gebäudes und der Freireiche, der Gebäudeorientierung (z. B. Anordnung der Eingänge) sowie der Erschließung (Lenkung der Parkierungs- und Besucherströme) geprüft werden (mögliche Begrenzung der Nutzungszeiten).

- **Bereich B:**

*Städtebau/Nutzung:*

- Sicherung von Flächenpotenzialen für die (auch längerfristige) Sportentwicklung im Stadtbezirk Weilimdorf
- Bestandssicherung und Erweiterung sportbezogener Nutzungen entsprechend der Bedarfsmeldung des Amts für Sport und Bewegung. Gleichzeitig Bündelung von Sportnutzungen, die bislang räumlich getrennt voneinander liegen (z. B. Gewichtheberhalle).
- Dabei Realisierung von baulichen Anlagen sowie Freiraumnutzungen/Grünflächen in einem ausgewogenen Verhältnis
- Im Bereich des Potenzialorts 2 (nördlicher Teil Walz-Areal/Fläche B.1) ist beispielsweise die Errichtung einer Dreifeldsporthalle (ggf. in Kombination mit einem Lehrschwimmbekken) aus städtebaulicher Sicht denkbar.

*Schalltechnische Bewertung:*

- Siehe textliche Erläuterung zu Bereich C

- **Bereich C:**

*Städtebau/Nutzung:*

- Im Bereich des Potenzialorts 3 Entwicklung einer gemischten Struktur von sport-/freizeitbezogenen Nutzungen (z. B. Kleinspielfelder, Beachvolleyballfeld, Bewegungsinsel) sowie Frei- bzw. Grünflächen in einem Band entlang des Verbindungsweg Giebel - Wolfbusch. Dieser Bereich bleibt frei von Hochbauten, um den offenen Freiraumcharakter zu stärken und den klimatischen Belangen Rechnung zu tragen.
- Südlich dieses Bandes aus Sport- und Freizeitnutzungen Erhalt eines „Grünen Korridors“ (Freiraum) in Richtung Engelbergstraße insbesondere aus stadtklimatischen Gründen
- Erhalt bzw. Verbesserung der Naherholungsfunktion

*Schalltechnische Bewertung (für die Bereiche B und C):*

- Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Erweiterung des Sportareals in den Bereichen B und C aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich möglich ist. Im Hinblick auf mögliche schalltechnische Auswirkungen auf die bestehende Wohnbebauung östlich der Solitudestraße bzw. südlich der Engelbergstraße muss geklärt werden, in welchem Bereich welche sportbezogene Nutzung entwickelt werden kann. Ggf. notwendige Schutzmaßnahmen (z. B. Abrücken oder Nutzungsbeschränkungen bestimmter Sporteinrichtungen) müssen geprüft werden.

- **Bereich D:**

*Städtebau/Nutzung:*

- Erhalt des Landschaftsraums in seiner heutigen Form und Entfall der planungsrechtlichen Schwimmbadfläche u. a. als Ausgleich für bauliche Entwicklungen im Bereich des Walz-Areals (heutige Außenbereichsfläche)
- Renaturierung des Schnatzgrabens (Gewässerentwicklungsbereich)

## 8.2 Entwicklungsszenario 2a - Schwerpunkt Wohnen und Sport in Ergänzung mit Gemeinbedarf (siehe Plan Anlage 4)

Ausgegangen wird bei diesem Szenario von folgender künftigen Entwicklung:

- **Bereich A:**

- Gemeinbedarfsbezogene Nutzungen - Entwicklung entsprechend dem Entwicklungsszenario 1 (siehe Kapitel 8.1)

- **Bereich B:**

- Sportbezogene Nutzungen - Entwicklung entsprechend dem Entwicklungsszenario 1 (siehe Kapitel 8.1)

- **Bereich C:**

*Städtebau/Nutzung:*

- Entwicklung eines Wohnquartiers mit einer heterogenen, kleinteilig gegliederten Bebauungsstruktur. Das Maß und die Körnung der Wohnbebauung sollen sich dabei an der Ortsrandlage am Übergang zum offenen Landschaftsraum orientieren. Das Wohnquartier soll städtebaulich-architektonisch qualitativ

gestaltet und durch eine vielfältige Eigentümerstruktur (u. a. Bauherrengemeinschaften) geprägt sein. Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen (u. a. Lärmschutzwände) sollen bestmöglich gestalterisch integriert werden. Eine ansprechende Gestaltung des Quartiersrands zur offenen Landschaft ist anzustreben.

- Aufgrund der Trennwirkung von Solitude- bzw. Engelbergstraße, die durch erforderliche Lärmschutzwände noch verstärkt wird, soll das Quartier eine ausreichende Größe haben, um als eigenständiges Quartier mit einer heterogenen Bewohnerstruktur funktionieren zu können und den Aufwand für die Erschließung sowie sonstige Infrastruktureinrichtungen möglichst wirtschaftlich zu halten. Daher ist eine möglichst umfassende Flächenausdehnung erforderlich. Dieser Flächenausdehnung sind jedoch durch die komplexen Rahmenbedingungen enge Grenzen gesetzt. Der aus stadtklimatischer Sicht erforderliche Grünkorridor zwischen Walz-Areal und Engelbergstraße kann in diesem Fall nicht vorgehalten werden.
- Aufgrund der Bestrebungen der SSB, die Anzahl der Stadtbahnquerungen zu reduzieren, soll es künftig nur noch eine Erschließungsstraße von der Solitudestraße abzweigend in das Plangebiet geben (siehe auch Kapitel 4./Punkt Erschließung). Eine direkte Straßenanbindung des Wohnquartiers an die Solitudestraße „auf kurzem Weg“ ist demnach voraussichtlich nicht möglich. Die Erschließung des Wohnquartiers für den MIV muss in diesem Fall über einen weiter nördlich gelegenen Kreuzungspunkt und durch den Sportanlagen-Bereich erfolgen.
- Bis zu welchem Abstand das Wohnquartier in Richtung Westen an das bestehende Wohngebäude, das formell als landwirtschaftlicher Betrieb gekennzeichnet ist, als solcher jedoch nicht mehr betrieben wird, heranrücken kann, ist im weiteren Planungsverlauf zu klären.
- Es könnte ein Wohnquartier mit ca. 100 bis 150 Wohneinheiten entwickelt werden. Die genaue Größe des Quartiers hängt von verschiedenen Parametern ab, die im weiteren Planungsverlauf geklärt werden müssen: U. a. handelt es sich um die Frage der Flächenverfügbarkeit im Hinblick auf ein erforderliches räumliches Abrücken von Lärmemissionsquellen, um die Gebietsabgrenzung beispielsweise in Richtung des genannten landwirtschaftlichen Betriebs sowie um den Umfang der Flächenvorhaltung für sonstige Nutzungen.

#### *Schalltechnische Bewertung:*

- Aufgrund der „Sandwichlage“ zwischen den Sportnutzungen sowie der Verkehrsinfrastruktur der Solitude- bzw. Engelbergstraße, mit Lärmbelastungen aus verschiedenen Richtungen, stellt sich die Lärmsituation für eine Wohnnutzung im Bereich C insgesamt als schwierig dar (u. a. hinsichtlich einer Grundrissgestaltung mit schutzbedürftigen Räumen auf der jeweils lärmabgewandten Seite).
- Trotz Novellierung der Sportanlagenlärmschutzverordnung kommt es (bei Betrachtung sonntags innerhalb der Ruhezeit mittags) im Bereich C sowohl unter Heranziehung der sportbezogenen Nutzungen im aktuellen Bestand (0-Fall) als auch unter Annahme eines künftig ggf. erweiterten Sportnutzungskonzepts zu teils deutlichen Überschreitungen der Richtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung für ein Allgemeines Wohngebiet. Daher sollte im nördlichen Teil des Walz-Areals (Fläche B.1) auf intensiv genutzte Sportfreiflächen verzichtet und stattdessen lärmabschirmende Gebäude (ggf. eine Sporthalle) vorgesehen werden.



Um im Bereich C eine Wohnnutzung zu ermöglichen, sind teils umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Eine Option kann dabei das räumliche Abrücken des Wohnens von den Sportnutzungen sein. Aufgrund der teils ohnehin beengten „Sandwichlage“ ist bei einer anzunehmenden, dann reduzierteren Fläche die Möglichkeit für die Entwicklung eines noch funktionsfähigen Wohnquartiers in ausreichender Größe zu erörtern.

Auch die Errichtung von Lärmschutzwänden zwischen Sportanlagen und Wohnbebauung bzw. die Kombination mit zusätzlichen passiven bzw. aktiven Schallschutzmaßnahmen ist zu prüfen. Eine differenzierte Betrachtung von bestehenden und neuen Sportanlagen anhand konkretisierter Planungen ist hierfür einzelfallbezogen erforderlich. Die städtebauliche Vertretbarkeit der Lärmschutzwände hängt dabei stark von deren notwendigen Höhe ab.

Auf die Untersuchung der Nachtsituation ab 22.00 Uhr wurde in der aktuellen schalltechnischen Untersuchung verzichtet, da sich hier seit der letzten Untersuchung im Jahr 2010 keine wesentlichen Änderungen in den rechtlichen Rahmenbedingungen ergeben haben. Demnach wird nachts zwischen 22.00 und 23.00 Uhr der Richtwert der Sportanlagenlärmschutzverordnung für ein Allgemeines Wohngebiet (u. a. aufgrund der bestehenden Tennishalle) teils großflächig überschritten (siehe GRDRs 664/2010).

- Im Hinblick auf verkehrlich bedingte Lärmbelastungen (Straße und Stadtbahn) kommt es im Bereich C zu einer deutlichen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet sowohl tags als auch nachts. Zur Abschirmung des Wohnquartiers vor dem Verkehrslärm der Solitude- bzw. Engelbergstraße ist daher eine ca. 4,00 bis 5,00 m hohe, straßennahe Lärmschutzwand (notwendige Gesamtlänge der Wand ca. 420,00 m) entlang der Straßen erforderlich, um so die Erdgeschoss- und Freibereiche zu schützen. Diese Wand ist aus städtebaulicher, gestalterischer und denkmalpflegerischer Sicht in Frage zu stellen (Verstärkung der Trennwirkung bzw. Schaffung einer städtebaulichen Insellage).

Ergänzend sind zusätzliche passive Lärmschutzmaßnahmen in den Obergeschossen vorzusehen. Wegen der Lage eines Großteils der lärmrelevanten Verkehrswege südlich angrenzend an das Wohnquartier scheidet eine riegelartige Bebauung (Gebäude als „Lärmschutzriegel“) mit einer Grundrissorientierung der schutzbedürftigen Räume zur lärmabgewandten Gebäudeseite aus städtebaulicher Sicht aus, da sich hieraus eine notwendige Nord-Orientierung der Hauptwohnnutzungen ergibt.

- **Bereich D:**

- Landschaftsraum - Entwicklung entsprechend dem Entwicklungsszenario 1 (siehe Kapitel 8.1)

### **8.3 Entwicklungsszenario 2b - Schwerpunkt Wohnen (erweitert) und Sport in Ergänzung mit Gemeinbedarf (siehe Plan Anlage 5)**

Ausgegangen wird bei diesem Szenario von folgender künftigen Entwicklung:

- **Bereich A:**

*Städtebau/Nutzung:*

- Ergänzung und Stärkung des bestehenden Gemeinbedarfsbereichs um weitere gemeinbedarfsbezogene Nutzungen

- Da vor allem auf der Fläche B.1 (siehe textliche Erläuterung zu Bereich B) keine zusätzlichen Flächen für eine Sportnutzung zur Verfügung stehen, ist zu prüfen, inwieweit im Bereich A ergänzend sportbezogene Nutzungen integriert werden können (z. B. Kombination aus Bürgerhaus und Sporthalle).

*Schalltechnische Bewertung:*

- Siehe textliche Erläuterung zu Bereich B

• **Bereich B:**

*Städtebau/Nutzung:*

- Im Bereich der bestehenden Sport- und Tennisanlagen Bestandssicherung und Erweiterung sportbezogener Nutzungen entsprechend der Bedarfsmeldung des Amtes für Sport und Bewegung in einem deutlich eingegrenzten Umfang (im Wesentlichen innerhalb der heutigen bestehenden Sportfläche). Gleichzeitig Bündelung von Sportnutzungen, die bislang räumlich getrennt voneinander liegen (Gewichtheberhalle).
- Im nördlichen Teil des Walz-Areals (Fläche B.1) Entwicklung eines erweiterten Wohnquartiers in Ergänzung zu der Wohnnutzung im Bereich C mit vergleichbaren Parametern

*Schalltechnische Bewertung (für die Bereiche A und B):*

- Im Hinblick auf eine Wohnnutzung auf der Fläche B.1 kommt es sowohl unter Berücksichtigung der sportbezogenen Nutzungen im aktuellen Bestand (0-Fall) als auch eines künftig ggf. erweiterten Sportnutzungskonzepts des Sportareals zu deutlichen Überschreitungen der Richtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung für ein Allgemeines Wohngebiet. Die schalltechnische Untersuchung des Büros Heine und Jud kommt daher zu dem Ergebnis, dass eine Wohnnutzung auf der Fläche B.1 nicht zu empfehlen ist.
- Im Hinblick auf verkehrlich bedingte Lärmbelastungen durch die Solitude- bzw. Engelbergstraße lassen sich die Aussagen, die für ein Wohnquartier im Bereich C gelten, auch auf eine Wohnnutzung auf der Fläche B.1 übertragen. So kommt es auch hier zu einer deutlichen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind erforderlich (u. a. eine ca. 4,00 bis 5,00 m hohe, straßennahe Lärmschutzwand mit einer Gesamtlänge von dann ca. 530,00 m).
- Hinsichtlich einer potentiellen Realisierung eines Bürgerhauses im Bereich A kommt es auf der Fläche B.1 zu einer Überschreitung der Nachtwerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet. Eine Prüfung der Machbarkeit anhand konkreter Planungen bzgl. des Bürgerhauses ist erforderlich (siehe auch Kapitel 8.1/Schalltechnische Bewertung zu Bereich A). Durch eine Kombination mit sportbezogenen Nutzungen im Bereich A kann sich die Lärmproblematik noch verschärfen.

• **Bereich C:**

- Wohnquartier - Entwicklung entsprechend dem Entwicklungsszenario 2a (siehe Kapitel 8.2)

• **Bereich D:**

- Landschaftsraum - Entwicklung entsprechend dem Entwicklungsszenario 1 (siehe Kapitel 8.1)

## 9. Resümee wesentlicher Aspekte

Aufgrund der Lage, der Größe, der heutigen Nutzung und der zur Verfügung stehenden Potenzialflächen hat das Plangebiet eine große Bedeutung für die weitere städtebauliche Entwicklung im Stadtbezirk.

### Sport

Der vom Amt für Sport und Bewegung gemeldete Bedarfskatalog für die Sportentwicklung im Stadtbezirk kann nicht vollständig im Plangebiet abgebildet werden. Ausreichende Flächenreserven in anderen Bereichen des Stadtbezirks stehen nicht zur Verfügung. Es besteht demnach ein Flächenkonflikt zwischen den Flächenbedarfen für die Sportentwicklung und einer potentiellen Wohnbauentwicklung im Bereich des Walz-Areals.

Die schalltechnische Untersuchung des Büros Heine und Jud kommt zu dem Ergebnis, dass eine Erweiterung des bestehenden Sportareals in den Bereichen B und C aus schalltechnischer Sicht mit vergleichsweise einfachen Mitteln grundsätzlich möglich ist. Im Hinblick auf die angrenzende bestehende Wohnbebauung muss im Einzelnen geklärt werden, welche sportbezogene Nutzung an welchem Standort entwickelt werden kann.

### Wohnen

Aufgrund der „Sandwichlage“ zwischen Sport- und Verkehrsinfrastruktur (Solitudestraße/Engelbergstraße), mit Lärmbelastungen aus verschiedenen Richtungen, stellt sich die Lärmsituation im Hinblick auf eine Wohnnutzung auf dem Walz-Areal insgesamt als schwierig dar. Trotz Novellierung der Sportanlagenlärmschutzverordnung ist weiterhin von Lärm- bzw. Nutzungskonflikten Sport – Wohnen (mit zu befürchtenden Beschwerden künftiger Anwohner) auszugehen. Nutzungs- bzw. Entwicklungseinschränkungen für sportbezogene Nutzungen sind nicht auszuschließen.

Es kommt unter Betrachtung der sportbezogenen Nutzungen bereits im Bestand zu teils deutlichen Überschreitungen der Richtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung für ein Allgemeines Wohngebiet. Entsprechend dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist daher eine Wohnnutzung im nördlichen Teil des Walz-Areals (Fläche B.1) nicht zu empfehlen. Im südlichen Teil des Walz-Areals (Bereich C) ist eine Wohnnutzung zwar grundsätzlich machbar, jedoch nur mit teils erheblichen Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, Abrücken von den Sportnutzungen, passive Schallschutzmaßnahmen).

Aufgrund des Verkehrslärms ist eine ca. 4,00 bis 5,00 m hohe Lärmschutzwand entlang der denkmalgeschützten Solitudestraße bzw. der Engelbergstraße notwendig (erforderliche Gesamtlänge der Wand bis zu 530,00 m). Wegen ihrer Dimensionierung bestehen gegenüber dieser Lärmschutzwand u. a. städtebauliche und gestalterische Bedenken. Die notwendigen Lärmschutzwände erzeugen eine städtebauliche Insellage des neuen Wohnquartiers, die durch die schwierige Erschließungssituation für den MIV noch verstärkt wird.

Aus stadtklimatischer Sicht wird eine bauliche Entwicklung insbesondere im südlichen Teil des Walz-Areals (Bereich C) kritisch gesehen, da sie zu Lasten der klimatisch relevanten Freibereiche zwischen Walz-Areal und Engelbergstraße erfolgen würde. Die Entwicklung eines Wohnquartiers im Bereich des Walz-Areals steht im Widerspruch zum Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung.

Für den Fall der Entwicklung eines Wohnquartiers könnte dies - abhängig von der Frage der Flächenverfügbarkeit und der genauen Gebietsabgrenzung - eine Größe von ca. 100 bis 150 Wohneinheiten haben.

#### Gemeinbedarf/Bürgerhaus

Ein Bürgerhaus im Bereich A, für das im zentralen Bereich des Stadtteils Weilimdorf keine adäquaten Flächen zur Verfügung stehen, ist aus städtebaulicher Sicht prinzipiell vorstellbar. Die schalltechnische Untersuchung hat zum Ergebnis, dass im Hinblick auf die angrenzende bestehende Wohnbebauung eine Machbarkeit stark von der Gebäudepositionierung, der Erschließung und dem Nutzungskonzept (mögliche Begrenzung der Nutzungszeiten) abhängig ist.

### **10. Weiteres Vorgehen**

Im Rahmen der weiteren Erarbeitung des Entwicklungskonzepts soll abhängig vom Stimmungsbild in den politischen Gremien eines der vorgelegten Entwicklungsszenarien weiterverfolgt und unter Heranziehung der formulierten städtebaulichen Leitplanken vertieft werden. Nutzungsabhängig sind dabei neben anderen Fragestellungen insbesondere folgende Aspekte zu erörtern:

- Grundsatzentscheidung darüber, ob das Walz-Areal unter den aufgeführten Rahmenbedingungen als Wohnquartier entwickelt oder alternativ dort Flächen für eine auch längerfristige Sportentwicklung vorgehalten und gesichert werden sollen.
- Im Falle der Weiterverfolgung einer Wohnbauentwicklung ist die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs erforderlich, um einen der Lage und Größe des Quartiers angemessenen Lösungsansatz zu erhalten. Es wird vorgeschlagen, die für eine Wohnbauentwicklung erforderlichen Flächen zunächst seitens der Stadt zu erwerben und diese dann flächenanteilig im Sinne einer aktiven Grundstückspolitik (u. a. mit qualitätssichernden Regelungen in den Kaufverträgen) an verschiedene Bauherren zu veräußern bzw. als Erbbauflächen zu vergeben.
- Weitergehende Prüfung der Möglichkeiten einer kurz- bzw. längerfristigen Realisierung von sportbezogenen Nutzungen auf Grundlage des vom Amt für Sport und Bewegung gemeldeten Bedarfskatalogs. Standortüberlegungen beispielsweise für eine Sporthalle bzw. ein Lehrschwimmbecken sind dabei weiter zu konkretisieren.
- Prüfung der Möglichkeiten der Realisierung eines Bürgerhauses (ggf. in Kombination mit anderen Nutzungen) auf der vorgeschlagenen Fläche im Bereich A. Insbesondere im Hinblick auf die schalltechnischen Rahmenbedingungen sollten

frühzeitig Fragen zu Größe, Standort, Erschließung und Nutzungskonzept erörtert werden.

- Vertiefung der schalltechnischen Untersuchungen auf Grundlage eines konkretisierten Nutzungskatalogs für das Plangebiet.
- Prüfung der Möglichkeiten für einen (Teil-)Erwerb des Walz-Areals bzw. angrenzender Flächen durch die Landeshauptstadt auf Grundlage eines der genannten Nutzungsaspekten.

In einem nächsten Schritt wird seitens der Verwaltung die Vorbereitung und Durchführung einer Bürgerbeteiligungsveranstaltung zeitnah angestrebt, in der mögliche Entwicklungsperspektiven erörtert werden sollen. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung sollen in die weitere Bearbeitung des Entwicklungskonzepts einfließen und den politischen Gremien vorgestellt werden.